

Tidningen Fastighetsaktiens dagliga nyhetsbrev. Nummer 60/2007. Årgång: 11.

Chefredaktör: *Stefan Fröjndendahl* • Redaktion: *Lars Eriksson, Birgitta Fröjndendahl och Johan Elfver.*

www.fastighetsaktien.se • e-mail: sf@centum.se • Pren.: 08-10 81 81 • Pris: 283:-, exkl. moms per månad.

Centum AB, Walling. 18, 111 24 Stockholm • Tel. Red: 08-10 81 81 • Fax 08-10 41 40

Skånska byggare i "Trade Mission"

De två senaste åren har kostnaderna inom byggmaterialektorn stigit kraftigt, i vissa fall med ökning upp till 40 procent. Detta har fått ett tiotal bostads- och fastighetsutvecklingsbolag inom World Trade Center Malmös verksamhet att söka nya vägar för sina inköp.

Bolagen (MKB, HSB, SBC, Midroc Property Development, Tornahen, Wikeborg & Sander, Kärnhem, ByggVesta, Sundprojekt, Annhem och Open House) har genomfört en sk Trade Mission till Stuttgart i Tyskland i syfte att utveckla samarbete med tyska entreprenörer och leverantörer inom byggsektorn. Resan genomfördes i samarbete mellan WTC Malmö, WTC Stuttgart och WTC Köln.

Avsikten är att den här resan kommer att åtföljas av fler resor för såväl bygg- och fastighetsbranschen som för andra branscher.

Wallenstam säljer för 195 Mkr i Stockholm

Wallenstam säljer fastigheten Mullvaden Andra 45 på Krummakargatan 24-26/Rosenlunds-gatan 14 på Södermalm, Stockholm. Köpare är en bostadsrättsförening bildad av hyresgästerna.

Köpeskillingen uppgår till 195 Mkr, vilket överstiger Wallenstams värdering vid årsskiftet med cirka 11 procent. Fastigheten omfattar drygt 8 653 kvm, varav bostadsyta utgör 5 600 kvm, kommersiell yta 1 786 kvm samt garage 1 267 kvm.

Både bostadsrätts- och hyresrättsmarknaden har stor efterfrågan. För att tillgodose båda fortsätter Wallenstam sin satsning på nyproduktion av bostäder genom att för närvarande bygga 450 nya hyresrättslägenheter. Nyproduktionen sker framförallt i Stockholmsregionen, säger vd Hans Wallenstam.

Diös köper i Östersund för 93 Mkr

Diös köper Lenurb AB, innehållande fem fastigheter i centrala Östersund och en fastighet på Frösön. Förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde av 93 Mkr. Initial direktavkastning uppgår till cirka 7 procent.

Totalt omfattar fastigheterna cirka 13 700 kvm, varav 8 300 bostäder och 5 400 lokaler. Fastigheterna tillträds dag som ovan. I och med förvärvet uppgår marknadsområdet Östersund till 12 fastigheter om totalt 65 900 kvm.

Östersund är i ett spännande förvandlingsskede. Det händer mycket på orten och det känns positivt att få vara med där det händer, säger Christer Sundin, vd Diös.

Axfood hyr mer av Mengus

Fastighetsfonden Mengus Stockholm AB har tecknat avtal med Axfood om ytterligare kontorsyta i fastigheten Solna Gate. Axfood, som haft sitt huvudkontor i fastigheten sedan 2005, utökar med ett våningsplan, motsvarande drygt 1 000 kvm.

Lokalen kommer att anpassas enligt hyresgästens önskemål inför tillträdet den 1 september.

Vi ser en mycket stark tillväxt och vill därför säkerställa ett expansionsutrymme. Vi trivs mycket bra i Solna Gate och sätter särskilt värde på att kontorslokalerna är moderna och flexibla, säger Bengt Fagerhäll, Axfood AB.

Nilsson & Partners har varit rådgivare till Axfood.

Kungsleden köper för 67 Mkr

Kungsleden köper fastigheter för 67 Mkr i Karlshamns respektive Svalövs kommun. Direktavkastningen beräknas till 7,5 procent.

I Karlshamn förvärvat Kungsleden fastigheten Lasarettet 8 i av landstinget i Blekinge. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 11 533 kvm och är i huvudsak uthyrd till Polismyndigheten och Landstinget i Blekinge. Utöver detta har fastigheten Blinkarp 1:9, med en uthyrningsbar yta om 2 600 kvm, för spel- och missbruksberoende i Svalöv kommun förvärvats av en privat vårdoperatör.

JM och Byggettan överens

Tre veckor efter att de lokala förhandlingarna strandat kom igår Byggettan och JM överens om en lösning. Därmed är hotet om sk stupstockslön för omkring 400 JM-anställda hantverkare i Stockholm undanröjt.

Förhandlingarna har rört den fasta och rörliga delen av lönen. Överenskommelsen innebär en justering av den så kallade riktpunkten och enhetstiden. Den innebär även att en arbetsgrupp med representanter från JM och Byggettan ska träffas och kvartalsvis och följa upp och justera avtalet.

DTZ rekryterar Jenny Persson från Fabege

Jenny Persson har börjat som analytiker inom affärsområdet Värdering på DTZ. Hon kommer närmast från Fabege, där hon har arbetat med affärsutveckling och uthyrning av lokaler.

I följd utförde DTZ:s värderingsteam i Sverige cirka 580 uppdrag och värderade fastigheter då till för cirka 310 Mdr kr.

Skanska bygger om kontor för 691 Mkr i London

Skanska har fått ett omfattande upprustningsuppdrag i London. För Land Securities räkning ska bolaget bygga om och bygga ut ett kontor för 50 MGBP (cirka 691 Mkr).

Projektet omfattar totalt 20 000 kvm kontor och nära 700 kvm butiksyta om 15 våningar, i byggnaden Dashwood House, nära Old Broad Street i London City. Projektet omfattar rivning av befintliga maskinrum, fasader och interiörer. Stommen, som bibehålls, ska utökas med fyra våningar. Inom ramen för projektet ingår även förbättringar av utemiljön kring byggnaden. Arbetet påbörjas omgående och ska vara avslutat i september 2008.

BAU och Teams förnyar svenska Brysselkontoret

Det svenska Brysselkontoret ska genomgå en omfattande renovering, som ska vara klar när Sverige blir ordförordaland i europeiska unionen år 2009. En yta om cirka 5 000 kvm ska byggas om för drygt 70 Mkr. För formgivningen av de nya ytorna svarar BAU Arkitekter i Sverige och Group Teams Arkitekter, som är medlem i nätverket Equator European Architects, i Belgien.

Projektet bygger på ett samarbete mellan hyresgästen UD och förvaltaren Statens fastighetsverk.

Det mest spännande i projektet är att vi öppnar upp byggnaden så att man får känslan av att parken lyfts in framför huset, säger Jan Thews projektchef på SVF Utrikes.

Det svenska Brysselkontoret uppfördes 1973 och ligger på Square de Meeûs nr 30. Fastigheten förvärvades av svenska staten år 1991. Efter ombyggnad har fastigheten hyrts av UD för EU-representationens räkning.

Vägverket utreder alternativ finansiering

Till följd av höjda kostnader måste flera av Vägverkets planerade projekt skjutas på framtiden. Det framgår av en reviderad investeringsplan för nationella vägar till och med 2015, som Vägverket har tagit fram på uppdrag av regeringen. Den enda möjligheten att genomföra projekt enligt gällande plan verkar vara att använda sig av alternativ finansiering. Vägverket har också fått regeringens uppdrag att utreda förutsättningarna för detta.

Enligt Vägverkets beräkningar har planeringsramen sänkts med cirka 15 procent jämfört med den nu gällande planen. Det framtagna förslaget skickas nu på remiss till länens planeringsorgan och den 18 juni kommer Vägverkets förslag att överlämnas till regeringen.

Klart är att utbyggnaden av E20 Norra Länken i Stockholm kan starta under våren 2007.

Totalt beräknas detta objekt kosta cirka 10 Mdr kr. Under kommande år behövs drygt 1,5 Mdr per år enbart till Norra Länken om utbyggnaden ska drivas rationellt. Dessutom pågår utbyggnaden av bland annat E45 Älvängen-Trollhättan under kommande femårsperiod, även detta ett mångmiljardprojekt. Fler större utbyggnader ryms inte via Vägverkets anslag.

Vid sidan av anslag finansieras väginvesteringar av lån. Under kommande år kommer bland annat E6 genom norra Bohuslän att lånefinansieras.

Bolag	Ändr. kr bet.kurs	Ändr.bet kurs i %	Kurs	Omsatt antal	Börsvärde Mkr	Ändr. i % 07
Allokton	-0,50	-1,89%	26,00	5200	337	-2%
Brinova	1,50	1,12%	135,00	1200	3051	-2%
Castellum	-1,50	-1,49%	99,50	882139	17114	9%
Catena	-0,30	-0,26%	114,00	400	1318	13%
Din Bostad	-0,50	-0,70%	71,00	2370	1228	6%
Diös	1,10	3,04%	37,30	15600	1242	0%
Fabege	5,00	2,85%	180,50	997711	18156	-2%
FastPartner	0,00	0,00%	42,60	0	2288	2%
Fast. Balder	0,00	0,00%	112,00	6848	1817	10%
Heba B	-3,00	-1,47%	201,00	100	2774	-7%
Home Properties	-0,25	-0,26%	97,75	1400	2046	18%
Hufvudstaden A	0,00	0,00%	80,00	759128	17088	3%
Hufvudstaden C	0,00	0,00%	102,50	0	0	3%
JM B	1,50	0,62%	242,00	259971	22334	44%
Klövern	0,70	2,14%	33,40	4465074	5563	11%
Kungsleden	0,50	0,40%	126,00	661950	17199	16%
Ljungberg B	1,00	0,28%	361,00	500	11763	3%
Lundberg B	-0,50	-0,11%	469,00	4163	29146	6%
NCC A	2,50	1,12%	225,50	33752	24479	21%
NCC B	2,00	0,89%	226,00	239130	0	21%
Peab B	4,00	1,90%	214,00	155431	18660	32%
Sagax	0,00	0,00%	82,50	2654	1610	7%
SBC	-5,00	-2,38%	205,00	1100	1066	23%
Skanska B	2,00	1,29%	157,50	2393847	65922	17%
Wallenstam B	1,50	1,01%	150,50	112190	9632	7%
Wihlborgs	0,00	0,00%	150,00	18751	5764	6%

Stockholms Fondbörs Finansindex:				Dagens vinnare	
529.06 +0.71% (föreg. dag) +5.44% (under -07)				Diös +1,10 (+3,04%)	
Baserad på Global Classification Standard (GICS).				Fabege +5,00 (+2,85%)	
				Klövern +0,70 (+2,14%)	
Carnegie Real Estate Index (Crex):				Dagens förlorare	
686.98 +1.56% (föreg. dag) +7.28% (under -07)				SBC -5,00 (+-2,38%)	
Avser endast renodlade fastighetsbolag på börsen.				Allokton -0,50 (-1,89%)	
				Castellum -1,50 (-1,49%)	
Räntor	Ränta	Ändr./f. dag	Ändr -07	Morgan Stanley Capital Internat. Index Code Real Estate, STRD:	
Statsoblig.1046 (5 år)	3.93	-0.02	+0.13	Ändr f. dag Ändr -07	
SSVX, 6 mån	3.35	±0.00	+0.14	238.286 +0.97% +6.01%	
US 30 Year	4.83	±0.00	+0.02		